

BEBERAPA VARIABEL FAKTOR DALAM MENGOPTIMALKAN FUNGSI RUANG DAN LAHAN.PADA RUMAH SEDERHANA (Tipe36/72M²)

Lily Syahrial

Jurusan Teknik Arsitektur UPN' Veteran' Jawa Timur

ABSTRACT

Houses has many functions, depend on the purpose that want to achieve, which is different between one owner and the other, according to different places, spaces and time. To fulfill phsysical needs, when the owners feels that something is missing in their house, they will do something to fix it, like moving out or making adjustment to the form of the house, the function of the room, or renovated it (active dweller/housing adjustment).

Keywords: *phsysic needs, room's function, land's function*

ABSTRAK

Rumah mempunyai berbagai macam fungsi, tergantung pada tujuan yang ingin dicapai dimana antara satu pemilik dan pemilik lainnya berbeda, sesuai tempat, ruang dan waktu yang berbeda pula. Untuk memenuhi kebutuhan psikis, ketika merasakan ada sesuatu yang kurang pada rumahnya, maka tindakan yang dilakukan pemilik adalah pindah rumah atau melakukan pengubahan bentuk rumah / fungsi ruang / merenovasi , (penghuni aktif / *Housing Adjustment*).

Kata kunci : Kebutuhan Psikis,Fungsi Ruang,Fungsi Lahan.

PENDAHULUAN

Dalam menentukan prioritas tentang rumah, seseorang atau suatu keluarga yang berpenghasilan rendah cenderung meletakkan prioritasnya sebagai berikut :

1. Prioritas utama adalah, memiliki rumah dengan lokasi masih dapat dijangkau dengan transportasi kota/angkutan umum.
2. Prioritas kedua adalah status kepemilikan rumah dan lahannya legal.
3. Prioritas ketiga adalah bentuk dan kualitas rumah.

Kebijakan dan kemudahan yang di programkan oleh pemerintah, pengembang / developer saat ini, dimana masyarakat cenderung dapat memiliki rumah sederhana (Tipe36 / 72 - 90M²) dengan cara angsuran jangka panjang antara 5 - 15 tahun sesuai kemampuan dan tingkat penghasilannya.

Dalam perkembangannya tentu ada upaya setiap pemilik rumah sederhana (Tipe36/72M²) dengan motivasi sosial / ekonomi dalam meningkatkan kualitas hidup serta fungsi kenyamanan rumah menjadi lebih baik . Kurang sesuaianya kondisi rumah yang disajikan oleh pengembang / real estat / developer saat itu dengan kebutuhan fisik & psikis penghuni sekarang, maka mendorong penghuni untuk melakukan renovasi rumahnya menjadi lebih baik sesuai perkembangan usia

penghuni, status sosial, ekonomi dan lingkunganya.

Sejalan dengan meningkatnya penghasilan, bertambahnya jumlah penghuni dan status sosial pemilik rumah, sementara sisa lahan yang ada masih memungkinkan untuk dikembangkan, merubah dan menambah fungsi ruang baru , meninggikan lantai , menggeser kesamping, kebelakang maupun keatas. Agar kebutuhan fisik & psikis, serta fungsi ruang dapat optimal.

Disain penelitian ini memiliki kegunaan, antara lain :

Sebagai pertimbangan teknis dalam disain perencanaan dan perancangan konstruksi bagi masyarakat yang kurang memahami teknik merenovasi rumah tempat tinggalnya. Dan dapat digunakan

Bagi pengembang perumahan diharapkan dapat dijadikan pertimbangan dalam membuat keputusan desain / perancangan, serta kebijaksanaan teknis dalam membangun rumah sederhana padamasia mendatang, agar konsumen dapat memiliki rumah yang layak dan nyaman serta memenuhi standart.

TINJAUAN PUSTAKA

Menurut pendapat Francis D.K.Ching & Dale E.Miller,1987, renovasi dapat diartikan sama dengan merombak, memperluas atau memperbaharui rumah,

agar sesuai dengan perubahan dan kebutuhan didalam keluarga serta gaya hidupnya.

Renovasi merupakan perubahan sederhana dari sebuah ruangan ke suatu penggunaan untuk fungsi lain, atau penyatuan dua buah ruangan menjadi satu ruangan yang lebih besar. Hal ini dapat mencakup pembongkaran sebuah ruangan kearah fungsi ruang baru.

Pada dasarnya struktur rumah terdiri dari empat komponen, yaitu:

1. Rangka penutup atap & Kuda-kuda
2. Elemen lantai,plafond
3. Elemen dinding,jendela / ventilasi udara
4. Kolom dan Pondasi.

Mengutip teori tentang hirarki (aspek psikis) kebutuhan dasar manusia, Abraham Maslow,1971, yaitu :

- a. Kebutuhan fisiologis, sandang dan pangan
- b. Pemenuhan perlindungan diri dan kebutuhan akan rasa aman
- c. Kebutuhan bersosialisasi, rasa kasih sayang, dicintai dan mencintai
- d. Kebutuhan rasa penghargaan, jati diri dan harga diri
- e. Kebutuhan mengaktualisasikan diri serta mengembangkan potensi diri.

Menurut Turner, 1972, hal. 166-168, yang merujuk pada teori Maslow dimana terdapat kaitan antara kondisi ekonomi

seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan prioritas kebutuhan perumahan. dalam tahap ini Yang terpenting adalah tersedianya rumah untuk berlindung dan istirahat ,kenyamanan serta privasi keluarga dalam upaya mempertahankan hidupnya.

Dalam Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 20 / Kpts / 1986, mensyaratkan rumah sehat sederhana tidak bertingkat harus memenuhi syarat minimum, sebagai berikut :

- Luas lantai maksimum 36 M^2
- Luas lahan antara 54 s/d 200 M^2
- Tersedianya listrik, air bersih, minimal sumur
- Lantai di perkeras, KM/WC harus kedap air
- Rangka atap kayu
- Dinding KM/WC Tinggi:150 CM dari lantai
- Prasarana jalan minimal lebar 3.00 M, di perkeras kerikil / sirtu
- Tersedianya fasilitas tempat sampah / kebersihan.

Berkaitan dengan rumah sehat sederhana yang layak huni, **Johan Silas**, 1992, mengemukakan bahwa :

- a. Luas lantai rata nasional 9 M^2 - 12 M^2 / orang.
- b. Beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, antara lain :

- Pemenuhan kebutuhan fisik penghuni (Suhu/temperatur. Pencahayaan, ventilasi, gangguan suara).
- Rasio penghuni 4,50 M²/orang dewasa, 2,50 M²/orang untuk usia 1 – 10 tahun (Depkes, 1988).
- Tinggi plafon minimal 2,40 M dari lantai.
- Luas KM/WC minimal 2,50 M²/maksimal 6 orang dan luas tempat cuci 2 M².
- c. Pemenuhan kebutuhan psikis :
- d. Hubungan antar penghuni
- e. Tersedia sarana kemudahan
- f. Kepuasan estetis dan sesuai dengan kehidupan masyarakat dan lingkungannya.
- g. Terlindungi dan bebas penyakit.
- h. Terlindung dari bahaya, panas, hujan, angin dan sebagainya

Untuk mendapatkan hasil yang sesuai dengan tujuan, maka digunakan beberapa analisa, antara lain :

- Analisis frekuensi, digunakan untuk mengetahui jumlah / frekuensi dan prosentase serta mencari mana yang paling sering muncul (menggunakan modus) tiap jawaban dalam satu pertanyaan.
- Analisis Faktor, adalah digunakan untuk mengetahui variabel-variabel yang dominan menjadi pilihan

responden, dengan melihat nilai *Load Factor*.

- Analisis Korelasi *Spearman Rank*, digunakan untuk mengetahui hubungan antar variabel (Sugiyono, hal : 228-230).

$$R_s = 1 - \frac{6 \sum b_i^2}{N(N^2 - 1)}$$

Dimana :

b_i = beda pasangan
N = jumlah sampel

- Analisis regresi, metode yang digunakan dalam analisis regresi adalah metode stepwise yang berfungsi menyeleksi variabel-variabel yang berpengaruh secara signifikan saja yang masuk dalam model persamaan. Model regresinya (Furqon, hal : 69-70), sebagai berikut :

$$Y = b_0 + b_i X_i + e$$

METODOLOGI

Metodologi Penelitian yang digunakan disesuaikan dengan obyek serta untuk menentukan langkah-langkah yang dilakukan dan peralatan yang digunakan untuk mengukur dalam pengumpulan data. Penelitian ini berusaha untuk menggambarkan faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi pemilik / penghuni dalam

merenovasi rumahnya, khususnya rumah sederhana tipe : 36 / 72-90M² dengan luas lahan yang terbatas.

Dalam penelitian ini ada beberapa faktor yang akan ditinjau, antara lain:

1. Faktor eksternal (variabel pengaruh / penyebab), yaitu : tipe rumah, jenis pekerjaan, cara mendapatkan rumah, jumlah penghuni, penghasilan / gaji, tingkat pendidikan penghuni.
2. Faktor internal (variabel terpengaruh / individu responden), yaitu : persepsi penghuni terhadap rumah, model rumah, tingkat kenyamanan, hubungan tetangga, pengaruh lingkungan dalam dan luar.
3. Sampel penelitian adalah rumah sederhana tipe: 36 M² dengan luas lahan 72 - 90M², pada perumahan yang telah dibangun antara tahun 1980 sampai tahun 2000.

4. Lokasi penelitian di 4 (empat) kecamatan wilayah Surabaya barat.

5. Responden adalah pemilik / penghuni yang telah melakukan renovasi dan merubah bentuk rumahnya. Jumlah sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah 100 responden yang telah merenovasi , memperbaiki, merombak sebagian atau memperluas seluruh bangunan rumah.

Berpijak pada pokok masalah penelitian tersebut diatas, maka dapat dirumuskan hipotesis penelitian ini, sebagai berikut :

1. Diduga terdapat pengaruh variabel eksternal terhadap variabel internal
2. Diduga terdapat pengaruh alasan merenovasi dengan metode renovasi
3. Diduga terdapat pengaruh alasan memilih renovasi ruang dengan tingkat sosial dan ekonomi.

Tabel 1. Variabel Penelitian

NO	VARIABEL FAKTOR	
	FAKTOR INTERNAL	FAKTOR EKTERNAL
1	Persepsi penghuni terhadap rumah	- Tipe rumah
2	Kenyamanan/privasi	- Jenis pekerjaan
3	Pengaruh lingkungan	- Penghasilan utama/gaji
4	Model rumah	- Tingkat pendidikan
5	Hubungan tetangga	- Jumlah penghuni
6	Usia dan Jumlah penghuni	- Cara mendapat rumah

HASIL DAN PEMBAHASAN

Melihat hasil analisis frekuensi,yang secara signifikan lebih dominan dalam profil responden adalah sebagai berikut:

- a. Pekerjaan utama responden sebagai staf pada perusahaan swasta dengan penghasilan di bawah Rp 2.500.000,- lebih dominan, sehingga secara logika tidak ada kesempatan untuk mencari tambahan penghasilan diluar pekerjaan utama.
- b. Status kepala keluarga yang tidak memiliki keahlian khusus dirasakan

sulit untuk membiayai dan merenovasi rumah yang telah didapat dari pengembang.

- c. Jumlah penghuni dalam keluarga tersebut yang dominan adalah 2 – 4 orang, sehingga masih mungkin dan layak untuk dihuni seperti apa adanya.
- d. Data profil responden / frekuensi responden seperti dibawah ini:

Frekuensi Hasil Pengamatan terhadap rumah responden, seperti dibawah ini:

Tabel 2. Populasi Penelitian

NO	LOKASI PERUMAHAN	PENGEMBANG Developer	JUMLAH				
			POPULASI / Tipe Rumah				SAMPSEL (3%)
			21	27	36	45	
1	Kec. Suko Manunggal	Perumnas I	-	-	440	-	14
2	Kec. Tandes	Perumnas II	-	-	1.385	-	42
3	Kec. Benowo	Swasta Anggota REI	-	-	302	-	9
4	Kec. Lakar Santri	Swasta Anggota REI	-	-	670	-	21
	Jumlah Populasi		-	-	2.797	-	84

Sumber : DPD.REI – Jawa Timur, Maret 2001

Tabel diatas menunjukkan bahwa Rumah sederhana yang didapat pada tahun 1980-1985 melalui angsuran KPR - BTN, telah mengalami perubahan bentuk sesuai keinginan pemilik / penghuni, dimana

renovasi tersebut baru bisa dilakukan pada tahun 1990 s/d 1995 dengan asumsi 5 - 10 tahun sejak dihuni.

Berdasarkan informasi data statistik diperoleh analisa frekuensi sebagai berikut :

- a. Rumah yang direnovasi adalah dirancang sendiri oleh pemiliknya (88,50 %).
- b. Biaya renovasi diatas Rp.20.000.000,- (55,20 %).
- c. Metode renovasi yang digunakan adalah metode fungsional (80,20 %).
- d. Dibangun secara bertahap dengan menggunakan metode konstruksi rumah tumbuh (65,60 %).
- e. Metode rumah tumbuh dianggap sesuai serta menyesuaikan kemampuan sosial ekonomi pemilik
- f. Pembiayaan yang murah, kuat, cepat dengan biaya terbatas (44,80 %).
- g. Kondisi lingkungan / tetangga yang cukup baik (67,70 %).

Prinsip yang dilakukan dengan Analisis Faktor

Setidaknya terdapat dua prinsip yang akan dilakukan yaitu :

- a. Analisis Faktor digunakan untuk mencari variabel faktor-faktor yang dominan didalam mempengaruhi responden atau seseorang dalam menentukan pilihannya.
- b. Analisis faktor akan melakukan suatu pengelompokan faktor-faktor pilihan sehingga dapat diperoleh faktor-faktor generik dari variabel-variabel yang menentukan pilihan tersebut.

Hasil Analisis Survey Analisis Faktor

Dari analisis faktor didapat 4 faktor yang secara dominan menjadi atribut/variabel pilihan bagi responden didalam menentukan keputusan untuk merenovasi, yaitu :

- a. Faktor Ijin Mendirikan Bangunan
- b. Faktor Jumlah Keluarga
- c. Faktor Model / Bentuk bangunan
- d. Faktor Kebutuhan ruang.

Pengelompokan ataupun penataan kelompok-kelompok tersebut sama sekali tidak menunjukkan tingkat prioritas antara satu aktor dengan faktor lainnya, tidak juga menunjukkan tingkat penting dan tidak terlalu pentingnya suatu faktor dengan faktor lainnya, melainkan menunjukkan atribut pilihan akan arti pentingnya faktor-faktor tersebut yang terkait antara satu dengan lainnya. Sehingga menjadi suatu hal yang sangat berpengaruh didalam seseorang/responden menentukan pilihan untuk merenovasi rumahnya.

SIMPULAN

Kebutuhan keluarga akan berbeda satu dengan yang lain, tetapi paling tidak rumah akan selalu diusahakan untuk dapat memenuhi kebutuhan dasarnya, yaitu sebagai tempat berlindung keluarga. Jika penghuni menganggap rumah yang ditempatinya kurang dapat memenuhi kebutuhan fisik dan psikis, maka penghuni

berusaha melakukan renovasi / merubah rumahnya agar kebutuhan dan kenyamanan keluarga dapat terpenuhi.

Rumah responden rata-rata telah mengalami perubahan bentuk sesuai keinginan pemilik / penghuni, dimana renovasi tersebut memerlukan waktu yang cukup panjang 5 - 10 tahun sejak dihuni.Hal ini dapat dimaklumi karena pemilik hanya mengandalkan penghasilan saja,kecuali pemilik punya penghasilan tambahan.

Pada umumnya rumah yang direnovasi adalah dirancang sendiri dan dibangun secara bertahap oleh pemiliknya dengan biaya diatas Rp.20.000.000,-. Metode renovasi yang digunakan adalah metode fungsional dianggap sesuai dengan kemampuan sosial ekonominya didukung kondisi lingkungan / tetangga yang memiliki toleransi sosial yang cukup tinggi.

DAFTAR PUSTAKA

- Bank Tabungan Negara, Ketentuan minimum proyek perumahan dan rumah sederhana yang dapat dikaitkan dengan kredit pemilikan rumah.
- Turner, Jhon F.C.,1972, Housing by People, Tavards Autonomy in Building Environments, Morion Biyars Publiser Ltd, London, Great Britain.

Sugijono, 1999, Statistika Terapan untuk Penelitian, Cetakan kedua, Alfabeta, Bandung.

Furqon,1997, Statistika Terapan untuk Penelitian, Cetakan Pertama, Alfabeta, Bandung.

Surat Keputusan Menteri Perumahan Rakyat, Nomor : 08 / Kpts / 1989, tanggal : 20 April 1989, tentang: Kategori Masyarakat berpenghasilan Rendah untuk Rumah Sederhana.

Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum, Nomor : 20/ Kpts / 1986, tentang : Syarat-syarat minimum rumah sehat.